



K Ä S K K I R I

Tallinn

29.06.2017 nr 1-2/17/684

Munitsipaalomandisse antud maa võõrandamiseks
loa andmine

Käskkiri kehtestatakse vastavalt maareformi seaduse § 25 lõikele 3.

1. ASJAOLUD JA MENETLUSE KÄIK

Viljandi Linnavalitsus esitas 04.04.2017 kirjaga nr 13-14/1355, täiendatud 28.04.2017 kirjaga nr 13-14/1355-2, keskkonnaministrile taotluse, et saada luba Viljandi maakonnas Viljandi linnas asuva Männimäe tee 30 kinnistu (registriosa nr 3015539, katastritunnus 89720:002:0023, pindala 6642 m², sihtotstarve üldkasutatav maa) võõrandamiseks. Taotlus on kooskõlas Viljandi Linnavolikogu 30.03.2017 otsusega nr 400 „Munitsipaalomandisse antud maaüksuse võõrandamiseks nõusoleku taotlemine“.

Viljandi maavanema 27.08.2004 korraldusega nr 644 anti maareformi seaduse § 28 lõike 1 punkti 7 alusel Viljandi linna omandisse planeeringuga üldkasutatava haljasalana ettenähtud maa suurusega 6644 m². Maaüksus registreeriti 18.10.2004 maakatastris katastritunnusega 89720:002:0023, pindalaga 6642 m² ning kanti 17.12.2004 kinnistusraamatusse registriosa nr 3015539.

Viljandi linn on pikki aastaid püüdnud leida võimalusi kaasaegse ujula ning veekeskuse rajamiseks. Veekeskus on Viljandi elukeskkonna kvaliteedi olulise tõusu võimalustega seotud objekt, mida valdav osa linnakodanikest on läbi aegade enim soovinud ja selle rajamist linnavalitsuselt palunud. Viljandi linn ja Viljandi vald asutasid veekeskuse rajamiseks ja haldamiseks Viljandi Veekeskus Aktsiaseltsi (registrikood 14142850). Viljandi Veekeskus Aktsiaselts viis läbi arhitektuurivõistluse selgitamaks välja parim veekeskuse arhitektuurne lahendus. Vahepeal omandas Viljandi Veekeskus Aktsiaselts Vaksali tn 2 kinnistu. Vaksali tn 2 kinnistu ja Viljandi linnale kuuluva Tallinna tn 1 kinnistu baasil moodustatav ehituskrunt on parema asukohaga ning võimaldab paremat hoone arhitektuurilist lahendust, kuid ei võimalda lahendada külastajate autode parkimist. Piirkonnas on juba praegu puudu parkimiskohti ning veekeskusele vajaliku 50 parkimiskoha lisandumisega muutub olukord veelgi halvemaks. Naaberkiinnistu Tallinna tn 3 omanik - Viljandi Tarbijate Ühistu on valmis vajamineva maa selleks otstarbeks linnale ka võõrandama, kuid eelistab rahalisele tehingule kinnistute vahetamist, soovides vastutasuna kinnistut aadressil Männimäe tee 30, Viljandi linn. Viljandi Tarbijate Ühistult maade vahetuse teel saadav maaüksus lahendab veekeskuse ja kogu piirkonna parkimiskohtade vajaduse. Viljandi Veekeskus Aktsiaselts korraldab uue arhitektuurivõistluse Tallinna tn 1 ja Vaksali tn 2 maaüksustele rajatava veekeskuse parima arhitektuurse lahenduse leidmiseks.

Viljandi Linnavalikogu 30.06.2010 otsusega nr 71 kehtestatud Viljandi linna üldplaneeringu kohaselt asub Männimäe tee 30 kinnistu polüfunktsionaalse keskuse alal. Polüfunktsionaalse keskuse ala kasutamisel on lubatud kõik juhtfunktsioonid, sealhulgas ka kaubandushoonete rajamine ärimaale. Taotluse kohaselt seisab Männimäe tee 30 kinnistu kasutuseta ning Viljandi linnal ei ole lähitulevikus kinnistuga mingeid tegevusplaanide. Samal ajal on Viljandi Linnavalitsuse hinnangul Viljandisse veekeskuse rajamine seotud ülekaaluka avaliku huviga. Viljandi Linnavalitsus algatas 24.04.2017 korraldusega nr 192 kvartali nr 140 osa-ala detailplaneeringu Turu tn, Tallinna tn, Vaksali tn ja Kaalu tn vahelisele alale, välja arvatud Tallinna tn 5, Turu tn 7 ja Kaalu tn 8a maaüksused. Detailplaneeringu koostamise vajadus tuleneb Viljandi linna ja Viljandi Veekeskuse aktsiaseltsi huvist muuta kvartali krundijaotust ja määrata ehitusõigus veekeskuse ehitamiseks katastriüksuste Vaksali tn 2, Tallinna tn 1 ja osaliselt Vaksali tn 4 baasil moodustataval krundil, Viljandi linna ja Viljandi Tarbijate Ühistu huvist moodustada katastriüksuse Tallinna tn 3 jagamisel kaks krunti, millest üks on transpordimaa krunt avaliku parkla rajamiseks. Teine krunt liidetakse Turu tn 3 krundiga ning määratakse moodustatava ärimaa krundi hoonestamiseks ehitusõigus. Männimäe tee 30 kinnistu võõrandatakse eesmärgiga omandada koostatava detailplaneeringu alusel Tallinna tn 3 kinnistu jagamisel moodustatav transpordimaa maaüksus. Taotluse kohaselt selguvad Männimäe tee 30 maaüksusega vahetatava maaüksuse täpsed piirid ja pindala peale koostatava detailplaneeringu kehtestamist.

Eeltoodust tulenevalt taotleb Viljandi Linnavalitsus nõusolekut Männimäe tee 30 kinnistu võõrandamiseks.

2. ÕIGUSLIKUD JÄRELDUSED

Vastavalt maareformi seaduse § 25 lõikele 3 võib kohalik omavalitsus munitsipaalomandisse antud sotsiaalmaa sihtotstarbega maa sihtotstarvet muuta, nimetatud maad võõrandada, kasutusvalduse või hoonestusõigusega koormata maavanema või keskkonnaministri otsusega saadud maa korral üksnes valdkonna eest vastutava ministri loal ning Vabariigi Valitsuse otsusega saadud maa korral üksnes Vabariigi Valitsuse loal. Luba antakse kohaliku omavalitsuse motiveeritud taotluse alusel. Luba ei ole vaja taotleda, kui maa võõrandatakse või antakse kasutusvaldusse riigile või koormatakse hoonestusõigusega riigi kasuks.

Kohaliku omavalitsuse korralduse seaduse § 34 lõike 3 kohaselt võib kohalik omavalitsus talle riigi poolt tasuta omandisse antud kinnisasja võõrandada juhul, kui kinnisasi ei ole enam vajalik või on muutunud kõlbmatuks kohaliku omavalitsusüksuse ülesannete täitmiseks. Vastavalt sama paragrahvi lõikele 2 kehtestab valla või linna vara valitsemise korra volikogu. Viljandi Linnavalikogu 30.05.2012 määruse nr 118 „Viljandi linnavara valitsemise kord“ § 20 lõike 1 punkti 1 alapunkti a kohaselt otsustab linnavara võõrandamise volikogu, kui võõrandamise objektiks on kinnisvara.

Kuivõrd tegemist on munitsipaalomandisse antud maaüksusega, mida kohalik omavalitsus kaalutletud otsuse kohaselt ei vaja kohaliku omavalitsuse korralduse seaduses ja teistes seadustes sätestatud kohaliku omavalitsusüksuse ülesannete täitmise tagamiseks, siis on põhjendatud loa andmine Männimäe tee 30 kinnistu võõrandamiseks. Kinnistu võõrandamine Viljandisse veekeskuse rajamiseks vajaliku maaüksuse omandamiseks ei kahjusta omavalitsusüksuse ega riigi huve.

Haldusmenetluse seaduse § 61 lõige 1 sätestab, et haldusakt kehtib adressaadile teatavaks tegemisest või kätte toimetamisest alates, kui haldusaktis ei ole ette nähtud hilisemat kehtima hakkamist. Männimäe tee 30 kinnistu võõrandamine ja samaaegselt Tallinna tn 3 kinnistust maatüki omandamine saab toimuda pärast kvartali nr 140 osa-ala detailplaneeringu kehtestamise otsuse jõustumisest, millega selguvad omandatava maaüksuse täpsed piirid ja pindala. Seetõttu on põhjendatud loa andmine kinnistu võõrandamiseks pärast detailplaneeringu kehtestamist.

3. OTSUS

Lähtudes eeltoodust ja vastavalt maareformi seaduse § 25 lõikele 3 ning haldusmenetluse seaduse § 61 lõikele 1:

- 3.1. Anda luba Viljandi maavanema 27.08.2004 korraldusega nr 644 Viljandi linna munitsipaalomandisse antud Viljandi maakonnas Viljandi linnas asuva Männimäe tee 30 kinnistu (registriosa nr 3015539, katastritunnus 89720:002:0023, pindala 6642 m², sihtotstarve üldkasutatav maa) võõrandamiseks Viljandi Tarbijate Ühistule (registri kood 10249309), kes samaaegselt võõrandab Tallinna tn 3 kinnistust moodustatava maaüksuse Viljandi linnale.
- 3.2. Käskkiri hakkab kehtima kvartali nr 140 osa-ala detailplaneeringu kehtestamise otsuse jõustumise hetkest.

4. VAIDUSTAMISVIIDE

Käskkirja peale võib esitada kaebuse Tallinna Halduskohtule halduskohtumenetluse seadustiku §-s 46 sätestatud tähtaja jooksul.

(allkirjastatud digitaalselt)
Siim Kiisler
minister

Saata: Maa-amet, Viljandi Linnavalitsus